

## **SFS 1974:1083 Lag**

Utkom från trycket  
den 14 januari 1975

### **om ändring i jordabalken;**

utfärdad den 13 december 1974.

Kungl. Maj:t förordnar med riksdagen<sup>1</sup> att 12 kap. 51 – 53, 62 och 70 – 73 §§ jordabalken<sup>2</sup> skall ha nedan angivna lydelse. Till följd härav kommer 12 kap. jordabalken att ha följande lydelse från och med den dag då denna lag träder i kraft.

<sup>1</sup> Prop. 1974:151, LU 36, rskr 375.

<sup>2</sup> Balken omtryckt 1971:1209.



## 12 kap. Hyra

### Inledande bestämmelser

1 § Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger detta kapitel tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, äger kapitlet tillämpning, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

### Hyresavtals ingående

2 § Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall anteckning därom på begäran göras på handlingen.

### Hyrestid och uppsägning

3 § Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,
2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,
3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,
4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,
5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,
6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,
7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

4 § Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om



uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

4 a § Avser hyresavtal bostadslägenhet, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet att upphöra vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

5 § Avlider hyresgäst som hyrt bostadslägenhet före hyrestidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, får vid dennes död hans make inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades och annat ej avtalats. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får hyresvärden dock uppsäga avtalet att upphöra tidigast på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. När avtalet upphör att gälla på grund av hyresgästens eller den efterlevande makens död, skall lägenheten avträdas på den fardag som inträffar närmast efter en månad från dödsfallet.

6 § Uppsäges hyresavtal av orsak som anges i 11—14 eller 16—19 §§, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Uppsäges hyresavtal av annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och innehåller detta kapitel ej särskild bestämmelse om uppsägningstid, gäller den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket, om avtalet är träffat för bestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

7 § Infaller dag då lägenhet enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag.

Den som har att avträda lägenhet skall senast klockan 12 avträdesdagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Omfattar lägenhet som helt eller delvis är uthyrd till bostad minst två rum som är avsedda för bostadsändamål, skall hälften av



bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 avträdesdagen.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats.

**8 §** Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 54, 58 och 58 a §§, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970:428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal, som gäller annan lägenhet än bostadslägenhet, finns i 58 §.

### Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

**9 §** På tillträdesdagen skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

**10 §** Blir lägenheten före den avtalade tidpunkten för tillträdet så förstörd att den ej kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande som föranlett beslutet på försummelse av hyresvärden eller lämnar denne ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

**11 §** Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan ej avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten eljest, i annat fall än



som avses i 13 §, på tillträdesdagen icke i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen uppsäga avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd av hyresvärden får avtalet ej uppsägas. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran.

I fall som avses i första stycket har hyresgästen även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att bristen icke beror på hans försummelse.

Första och andra styckena äger tillämpning även när lägenheten uthyrt i befintligt skick, om lägenheten icke är i sådant skick som anges i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

**12 §** Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skäligen nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada äger 10 § andra stycket motsvarande tillämpning.

**13 §** Avser hyresavtalet lägenhet som icke färdigställts vid avtalets ingående och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran och sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade tidpunkten för tillträde, om det är uppenbart att lägenheten på tillträdesdagen ej kan användas för det avsedda ändamålet.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke beror på hans försummelse.

**14 §** Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall avflytta, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning i hyran för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Undanröjes hindret icke genast efter det att hyresvärden underrättats om förhållandet, äger bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet på grund av brist i lägenheten motsvarande tillämpning.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden ej visar att hindret icke beror på hans försummelse.

**15 §** Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller dock vad som sagts nu endast om ej annat avtalats.



**16 §** Bestämmelserna i 10 – 12 §§ äger motsvarande tillämpning, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1 – 3 på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (reparationsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan därom göres före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

**17 §** Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är hyresvärden skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

**18 §** Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att uppsäga avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

**19 §** Är bostadslägenhet så beskaffad att det är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa att använda lägenheten och avhjälper hyresvärden ej bristen genast efter tillsägelse, får hyresgästen uppsäga avtalet, även om han icke har rätt till det enligt annan bestämmelse.

## Hyran

**19 a §** Hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i



avtalet. Detta gäller dock ej ersättning för kostnad som hänförs till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

Utan hinder av första stycket första punkten gäller förbehåll i hyresavtal att hyran skall utgå med belopp som bestäms genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

**20 §** Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet som omfattar högst fyra rum, varvid kök räknas som rum, får dock den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller på annan plats som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Har hyran sänts till hyresvärden från postanstalt inom riket genom postanvisning eller inbetalningskort till hyresvärdens postgirokonto eller har innehavare av sådant konto betalat hyran till hyresvärden genom giro- eller utbetalningskort, anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då postanvisningen eller inbetalningskortet lämnades på postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret. Vid betalning av hyra genom bankgiro på bankkontor inom riket anses hyran ha kommit hyresvärden till handa den dag då betalningsuppdraget mottogs av bankkontoret.

**21 §** Anser hyresgästen, att han enligt 11—14, 16—18 eller 26 § har rätt till nedsättning i hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han nedsätta beloppet hos överexekutor. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket nedsätter belopp hos överexekutor, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som överexekutor finner skälig, för den kostnad för beloppets utfående som kan åsamkas hyresvärden och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen sålunda nedsatt hyra hos överexekutor, får



hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det nedsatta beloppet ej betalats till honom.

SFS 1974: 1083

**22 §** Överexekutor skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om nedsättning enligt 21 §.

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om nedsättningen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Nedsatt belopp skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

### **Hyresgästens nyttjande av lägenheten**

**23 §** Hyresgästen får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock icke åberopa avvikelse som är utan betydelse för honom.

**24 §** Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skolat ersätta enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit förhyrd av honom.

Har i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträckts utöver vad som föreskrives i första-fjärde styckena, gäller avtalet.



24 a § Bostadshyresgäst har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt, gäller första stycket endast om ej annat har avtalats.

Fråga om skyldighet för hyresgästen att utgiva ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnd.

25 § Hyresgästen är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

26 § Hyresvärden har rätt att utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn eller utföra förbättringsarbete som ej kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbete som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete får dock ej utan hyresgästens medgivande utföras under sista månaden av hyresförhållandets bestånd. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han erhöll meddelande därom uppsäga avtalet till upphörande på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sådant arbete får icke utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller ej arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej tilskyndas större olägenhet än nödvändigt. Skada som åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten icke besväras av ohyra. Därvid äger 17 § motsvarande tillämpning.

27 § Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne enligt 26 § har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen (1877:31 s. 1).

27 a § Överger hyresgästen lägenheten, får hyresvärden genast återtaga den.



Finnes i lägenhet som hyresgästen lämnat eller i utrymme som hör till lägenheten egendom, som kan antagas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och har han ej inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han avträdde lägenheten avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen.

### Pant eller borgen

**28 §** Är pant eller borgen ställd för hyresavtalets fullgörande och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet, får dock hyresvärden uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

### Utmätning och konkurs

**29 §** Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. Upphäves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter.

**30 §** Bestämmelserna i 29 § äger motsvarande tillämpning, om hyresvärden försättes i konkurs före tillträdesdagen.

**31 §** Försättes hyresgästen i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Beträffande bostadslägenhet fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen eller att rättens ombudsman godkänner denna.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden uppsäga avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får hyresvärden uppsäga avtalet, om ej sådan säkerhet ställes inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Uppsäges avtalet enligt första-tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

### Överlåtelse av hyresrätten

**32 §** Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34—36 §§.

Vägras samtycke utan skäl原因 anledning eller lämnar hyresvärden ej



besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet.

33 § Bestämmelserna i 32 § äger motsvarande tillämpning på hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make, tillagts maken genom bodelning eller skifte med anledning av boskillnad, äktenskapsskillnad eller hyresgästens död, får dock maken träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning, när lägenheten hyrts av makar gemensamt.

Andra - fjärde styckena äger motsvarande tillämpning, när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

34 § Hyresgäst, som ej avser att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid, får överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

35 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,
5. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Medverkar kommun till att hyresgästen får annan bostad genom att



anvisa eller förmedla denna, får kommunen göra framställning hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. Vad som sagts nu gäller även kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling.

**36 §** Hyresgäst, som hyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall övertaga verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

**37 §** Tillstånd som avses i 34, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

**38 §** Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de förpliktelser som hyresavtalet ålägger honom för tiden efter överlåtelsen, om ej annat villkor fogats till samtycket eller tillståndet. Den tillträdande hyresgästen svarar jämte den avträdande för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

### Upplåtelse av lägenheten i andra hand

**39 §** Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i 40 §.

**40 §** Hyresgäst, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

**41 §** Hyresgästen får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden.

### Hyresrättens förverkande

**42 §** Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 53 §, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens



början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

2. om hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och ej efter tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

3. om lägenheten användes i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke efter tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,

4. om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden därom bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt,

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres.

Hyresrätten är icke förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 § Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1—3, 5 eller 6 men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, kan hyresgästen icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om hyresvärden icke uppsagt avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 4 eller 7 eller hyresvärden icke inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 2 tillsagt hyresgästen att vidtaga rättelse.

44 § Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, får hyresgästen ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen, i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten. I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna hyresrätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen delgivits underrättelsen.

Första stycket gäller ej, om skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades.



### Rätt till förlängning av hyresavtalet

**45 §** Bestämmelserna i 46 – 53 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet, om ej

1. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 eller 47 a §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnanden.

**46 §** Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet eller, i fall som avses i 4 § första stycket, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljehus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över



lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Avträder bostadshyresgäst lägenhet eller del därav med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra likvärdig lägenhet i huset.

**47 §** Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av uppsägning, som gjorts av en av dem, eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgäst berättigad till förlängning, om hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet på någon av dessa grunder. Är medhyresgästen make till den som uppsagt avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har han den rätt som angivits även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyra. Detta gäller också när hyresvärden bringar hyresavtalet att upphöra på grund av förverkandet.

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48 §, 49 § första och tredje styckena och 50—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

Förlänges hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat avtalas med hyresvärden.

**47 a §** Bestämmelserna i 47 § om make äger motsvarande tillämpning i fråga om den som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att vid upplösningen av samlevnaden övertaga hyresrätten.



**48 §** Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.

Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och tredje styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

**49 §** Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages ej tiden, är uppsägningen utan verkan, om hyresgästen ej före tremånaderstidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § fjärde stycket.

**50 §** Är fråga om förlängning av hyresavtalet ännu ej avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att kvarbo i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som hyresgästen sålunda kvarbor i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

**51 §<sup>3</sup>** Bifalles hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1973:187.



Beslut varigenom hyresgästens talan bifalles anses som avtal om fortsatt förhyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet.

**52 §** Bifalles ej hyresgästens talan om förlängning av hyresavtalet, får i beslutet skäligt uppskov med avflyttningen medges, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad eller kan hyresavtalet uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder eller är rätten till förlängning förfallen, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

**53 §<sup>4</sup>** Skall hyresgäst enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut utge högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten icke förverkad på grund av dröjsmål med betalning av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller ej, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala sex procent ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande beloppet jämte ränta som avses i andra stycket, om skäl föreligger till det.

#### Rätt till prövning av hyresvillkoren

**54 §** Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt 3 § andra stycket eller 4 § andra stycket första punkten eller enligt avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägningstid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

Första stycket äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet vid den tidpunkt då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd eller om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad.

Är hyresavtal som avser bostadslägenhet träffat för bestämd tid och är hyrestiden längre än ett år, får hyresgästen uppsäga avtalet för ändamål som avses i första stycket till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, om hyresförhållandet på fardagen varat längre än nio månader i följd.

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första eller tredje



stycket, skall han inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.

**55 §** Vid prövning av tvist som avses i 54 § skall villkoren för den fortsatta förhyrningen fastställas enligt 48 §. Bestämmelserna i 50 § andra punkten, 51 § andra stycket första punkten och 53 § äger motsvarande tillämpning.

#### **Rätt till ersättning med anledning av hyresförhållandets upphörande m. m.**

**56 §** Bestämmelserna i 57—60 §§ gäller för upplåtelse av annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57—60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

**57 §** Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

3. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresgästen har uppsagt avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat



hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

58 § Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han icke går med på att flytta utan att få ersättning enligt 57 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

58 a § Har hyresgästen uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har hyresgästen fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall hyresnämnden förelägga hyresvärden att uppge de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Erinran härom skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt förhyrning.

59 § Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden och har hyresgästen behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnden före hyrestidens utgång på begäran av hyresgästen medge denne sådant uppskov under skälig tid, dock högst ett år.

Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresgästen i fall som avses i 57 § andra stycket, får hyresnämnden på begäran av hyresvärden eller hyresgästen medge uppskov med avflyttning under skälig tid, dock högst ett år från hyrestidens utgång.

Uppskov enligt första eller andra stycket får ej medges, om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till



omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande.

SFS 1974: 1083

Medges uppskov enligt första eller andra stycket, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

**60 §** I mål om ersättning enligt 57 § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att utge ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att utge förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott ej upptagas till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte sex procent ränta från dagen för beloppets mottagande.

### Särskilda bestämmelser

**61 §** Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

**62 §<sup>5</sup>** Hyresnämnden skall självant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 16 § andra stycket. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet ej utdömas.

Vite som avses i första stycket får ej förvandlas.

**63 §** Är sådant meddelande från hyresvärden som avses i 10 § eller 42 § första stycket 2, 3 eller 5 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från hyresgästen som avses i 11, 14, 19, 24 eller 33 §. I fall som avses i 24 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

**64 §** Skulle tillämpning av hyresvillkor uppenbarligen strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1974:820. Ändringen innebär bl.a. att första stycket upphävs.



65 § Uppställer någon uppsåtliga villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet, dömes till böter eller fängelse i högst ett år. Gärningen får icke åtalas av åklagare, om ej åtal finnes påkallat ur allmän synpunkt.

Villkor som avses i första stycket är ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit.

66 § Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 § Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 33—35, 40, 46, 47, 49—55 eller 66 §, såvida den har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1936:506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

#### Förfarandet i hyrestvister

68 § I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnd.

69 § Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

70 §<sup>6</sup> Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.



**71 §<sup>7</sup>** Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Besvärstalan som avses i 70 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall inges till den domstol som har att upptaga besvären.

**72 §<sup>8</sup>** I fråga om handläggningen av besvärsmål vid arbetsdomstolen äger 18, 22, 28 och 30 §§ lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol motsvarande tillämpning. I övrigt gäller i tillämpliga delar vad som i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister föreskrives om rättegången i mål som fullföljts till arbetsdomstolen genom besvär. Besvärsmål kan dock även företagas till avgörande efter huvudförhandling.

**73 §<sup>9</sup>** I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § och i mål om reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om klander av och besvär mot hyresnämnds beslut samt i fråga om fullföljd av talan mot domstols dom eller beslut, om ärendet har avgjorts av nämnden före ikraftträdandet.

3. Mål, som efter klander av hyresnämnds beslut är anhängigt hos fastighetsdomstol vid ikraftträdandet eller därefter anhängiggöres hos domstol som nyss nämnts, prövas av bostadsdomstolen, om huvudförhandling eller därmed jämförlig förhandling ej har påbörjats dessförinnan. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga dels om mål hos Svea hovrätt om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 § jordabalken, dels om sådan talan av hyresvärd om åläggande för hyresgäst att flytta som avses i 12 kap. 62 § första stycket jordabalken i dess lydelse före utgången av juni 1975.

4. Bestämmelserna i 12 kap. 70 – 73 §§ jordabalken i den nya lydelsen äger motsvarande tillämpning i fråga om tvist enligt 55 § samma kapitel i lydelsen före utgången av maj 1973 eller motsvarande äldre bestämmelser. Punkterna 2 och 3 gäller i tillämpliga delar i fråga om sådan tvist.

5. Bestämmelserna i 12 kap. 51 – 53 §§ i deras äldre lydelse äger fortfarande tillämpning, om dom meddelas efter ikraftträdandet.

6. Bestämmelserna i 12 kap. 62 § första stycket och 73 § jordabalken i deras lydelse före utgången av juni 1975 äger fortfarande tillämpning i mål som prövas av allmän domstol efter ikraftträdandet.

CARL GUSTAF

CARL LIDBOM

(Justitiedepartementet)

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1974:820. Ändringen innebär bl.a. att andra och tredje styckena upphävs.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1974:820.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1974:820.

